

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告的全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Times Neighborhood Holdings Limited

時代鄰里控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9928)

須予披露及關連交易

該等協議

本集團曾與時代中國訂立若干交易。該等交易涉及本集團向時代中國以獨家方式提供該等服務及支付該等保證金。

上市規則的涵義

由於支付各該等保證金的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故支付各該等保證金構成上市規則第14章項下的須予披露交易及第14A章項下的關連交易。

該等協議

本公司與時代中國擁有長期業務關係，並不時為時代中國提供物業管理服務、協銷服務及多項相關服務。基於這種關係，本集團與時代中國集團曾分別簽訂該等協議。根據各該等協議，本集團同意向時代中國集團以獨家方式提供該等服務，及根據相關協議向時代中國集團分別支付第一次保證金、第二次保證金或第三次保證金。第一次保證金及第二次保證金已分別於第一份協議結束時及第二份協議結束時退還。考慮到2023年初中國房地產政策及物業市場變化，時代中國已調整其物業銷售策略。本集團及時代中國集團於2023年2月20日同意共同終止第三份協議。第三次保證金已獲悉數退還予本集團。

釐定基準

物業管理服務公司向房地產開發商支付免息可退還保證金以確保可以獲得充當銷售指定物業的之獨家代理權為中國常見市場慣例。

各該等協議涵蓋該等目標物業。各該等保證金金額經參考該等目標物業的市場價值及經本集團及時代中國集團考慮到該等目標物業的單位數量；該等目標物業的市場價格；在中國的其他物業管理服務公司就提供類似服務向房地產開發商支付現行保證金比率；以及出售該等目標物業所需的估計時間等原因後進行公平磋商釐定。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為投資控股公司。本集團主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務的業務。

時代中國

時代中國為中國領先的物業開發商之一，專注於開發中高端市場住宅物業。時代中國集團主要於中國從事物業開發、城市更新業務及物業租賃。

簽訂該等協議的理由及裨益

本集團透過與時代中國集團在該等協議下的合作得以加強在該等目標物業位處地區的足跡，並為業主和住戶提供多元化物業管理和協銷服務等售後服務。

再者，物業管理服務公司向房地產開發商支付免息可退還保證金以確保可以獲得充當銷售指定物業的之獨家代理權為中國常見市場慣例。董事會認為，鑒於時代中國集團與本集團之間的長期業務關係，時代中國集團於相關協議結束時未能退還各該等保證金的風險極低。本集團亦受惠於該等目標物業成功出售後創造出的更多商機。

有鑒於此，董事(包括獨立非執行董事)認為，根據各該等協議項下擬進行的交易(包括根據相關協議支付各該等保證金)乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合本公司股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據相關協議支付各該等保證金的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故支付各該等保證金構成上市規則第14章項下的本公司的須予披露交易。

於本公告日期，本公司由卓源(其由超達全資擁有)擁有約48.03%的股權。超達為本公司的控股股東。時代中國由豐亞企業(其由超達全資擁有)擁有約59.23%股權。根據上市規則第14A章，時代中國為本公司關連人士的聯繫人。因此，時代中國為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，根據相關協議支付該等保證金構成本公司的關連交易。

由於分別根據相關協議支付各該等保證金的一項或多項適用百分比率超過5%，故支付各該等保證金構成本公司的關連交易並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

未有識別出交易的理由及補救措施

本公司與時代中國擁有長期業務關係。本集團不時為時代中國集團提供物業管理服務、協銷服務及多項相關服務，以作為本集團一般及日常商業業務的一部份。該服務的詳細內容已於日期為2021年11月16日的公告披露。由於本集團與時代中國集團有多項業務往來，因無心之失，誤以為支付各該等保證金屬於本集團和時代中國集團間已獲批准持續關連交易之年度上限範圍。本公司強調無意向公眾隱瞞披露任何有關支付該等保證金的資料。

於本公告日期，時代中國集團已悉數償還該等保證金，故本公司無意召開股東大會以批准該等協議及其項下擬進行之交易，以節省時間和成本。

為防止類似事件再次發生，並確保時刻遵守上市規則的相關規定，本公司將實施以下補救措施：

- (a) 本公司將檢討其內部監控制度、財務匯報制度及現行政策及程序，以監察本集團根據上市規則須予公佈及關連的交易，並定期向董事會匯報結果；
- (b) 本公司將根據董事會及其他專業顧問不時提供的建議，以改善其內部監控系統、財務報告系統及現行政策及程序；
- (c) 本公司將根據上市規則傳閱有關須予公佈及關連交易的詳細指引及為負責人員、高級管理人員及董事提供更多定期培訓，以加強及鞏固他們現有的須予公佈及關連交易知識，以及及早識別潛在問題的能力；

- (d) 本公司將加強其附屬公司之間須予公佈及關連交易的協調及報告安排，並強調遵守上市規則的重要性；及
- (e) 本公司將與其法律顧問就合規事宜更緊密地合作，在進行任何潛在的須予公佈及關連的交易前及在適當之時諮詢其他專業顧問。如有需要，本公司亦可就建議交易的適當處理諮詢聯交所。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | |
|---------|---|
| 「該等協議」 | 指 第一份協議、第二份協議及第三份協議的統稱 |
| 「豐亞企業」 | 指 豐亞企業有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司 |
| 「聯繫人」 | 指 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「卓源」 | 指 卓源創投有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司 |
| 「董事會」 | 指 董事會 |
| 「本公司」 | 指 時代鄰里控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市 (股份代號：9928) |
| 「關連人士」 | 指 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「關連交易」 | 指 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「控股股東」 | 指 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「該等保證金」 | 指 第一次保證金、第二次保證金及第三次保證金的統稱 |
| 「董事」 | 指 本公司董事 |
| 「東利」 | 指 East Profit Management Limited (東利管理有限公司*)，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由李女士全資擁有 |
| 「第一份協議」 | 指 本集團與時代中國集團就該等服務所訂立日期為2022年1月1日的協議，期限由2022年1月1日開始至2022年6月30日(包括首尾兩日)止 |

| | |
|----------|---|
| 「第一次保證金」 | 指 本集團按第一份協議向時代中國集團支付人民幣3.5億元的免息可退還保證金 |
| 「本集團」 | 指 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 中國香港特別行政區 |
| 「上市規則」 | 指 《聯交所證券上市規則》 |
| 「岑先生」 | 指 岑釗雄先生，為本公司的最終控股股東 |
| 「李女士」 | 指 李一萍女士，為岑先生的配偶 |
| 「中國」 | 指 中華人民共和國 |
| 「佳名投資」 | 指 佳名投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由岑先生全資擁有 |
| 「人民幣」 | 指 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「第二份協議」 | 指 本集團與時代中國集團就該等服務所訂立日期為2022年7月1日的協議，期限由2022年7月1日開始至2022年12月31日(包括首尾兩日)止 |
| 「第二次保證金」 | 指 本集團按第二份協議向時代中國集團支付人民幣3.5億元的免息可退還保證金 |
| 「該等服務」 | 指 就該等目標物業提供的銷售代理服務(包括獨家代理服務、聯合銷售服務及承保代理服務) |
| 「聯交所」 | 指 香港聯合交易所有限公司 |
| 「超達」 | 指 超達創投有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其由(a)佳名投資擁有60%股權，而佳名投資由岑先生全資擁有，及(b)東利擁有40%股權，而東利由李女士全資擁有 |
| 「該等目標物業」 | 指 由該等協議指定的超過50個由時代中國集團開發之物業項目(包括但不限於住宅、商店、停車場及會所) |
| 「第三份協議」 | 指 本集團與時代中國集團就該等服務所訂立日期為2023年1月1日的協議，期限由2023年1月1日開始至2023年6月30日(包括首尾兩日)止 |

| | |
|----------|---|
| 「第三次保證金」 | 指 本集團按第三份協議向時代中國集團支付人民幣3.5億元的免息可退還保證金 |
| 「時代中國」 | 指 時代中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1233） |
| 「時代中國集團」 | 指 時代中國及其附屬公司 |
| 「%」 | 指 百分比 |

* 僅供識別

承董事會命
時代鄰里控股有限公司
主席
白錫洪

香港，2023年3月21日

於本公告日期，執行董事為王萌女士、姚旭升先生、謝嬈女士、周銳女士；非執行董事為白錫洪先生及李強先生；以及獨立非執行董事為雷勝明先生、黃江天博士及儲小平博士。